

Køge Kommunes ejendomsportefølje

De næste skridt

Implementering af strategi

Maj 2021

Indhold

Baggrund	2
Formål	2
Principper	2
Realisering - hvem har ansvaret	2
Realisering - hvad gør vi	3
Styring og prioritering på godt og bredt datagrundlag	3
Understøtter fagopgaver og service	3
Fælles ejendomme	3
Sunde ejendomme	3
Ejendomsgruppen	4

Baggrund

Strategi for Køge Kommunes ejendomsportefølje skal sætte retning og fastlægge principper for udnyttelsen og styringen af Køge Kommunes ejendomme. 'De næste skridt' understøtter implementering af strategien med konkrete tiltag. Det understreges, at implementeringen forudsætter en række konkrete tiltag, men handler også i høj grad om at skabe en fælles forståelse og kultur omkring Køge Kommunes ejendomme.

Formål

Formålet med strategien er, at udnyttelsesgraden er optimal, ombygning og opgradering sker målrettet med fokus på brugernes behov, og nyanlæg sker afvejet og koordineret med den eksisterende ejendomsportefølje. Strategien skal sikre fælles styring og prioritering af Køge Kommunes bygninger, så brugernes behov tilgodeses i takt med, at befolkningstallet stiger. Ressourcer og m² skal med andre ord udnyttes optimalt og afstemmes med kapacitetstilpasning/befolkningstilvækst. Dermed skal strategien også arbejde aktivt og indgående med kulturen i Køge Kommune, hvor det er hensigten at bygningerne skal ses som værdifulde, fælles redskaber i arbejdet med vores fagopgaver, og at alle vores ejendomme danner ramme om kommunale aktiviteter.

Principper

Strategien indeholder fire principper

1. Styring og prioritering af Køge Kommunes ejendomsportefølje hviler på en solid og gennemarbejdet fremstilling af de økonomiske rationaler i forhold til fx kapacitetsudfordringer samt brugsmæssig og teknisk kvalitet.
2. Køge Kommunes ejendomme understøtter fagopgaverne og service til borgerne.
3. I Køge Kommune er vi fælles om ejendommene, og ejendommene skal kunne rumme kommunes kapacitetsbehov inden for alle fagområderne.
4. Køge Kommunes ejendomme er indbydende, sunde, vedligeholdte og beholder deres værdi.

Realisering - hvem har ansvaret

Strategien og realisering af denne er forankret i Teknik- og Miljøforvaltningen med et særligt ansvar for udførsel hos ETK-Ejendomme.

Et vigtigt omdrejningspunkt og understøttelse er imidlertid etablering af en tværgående referencegruppe - Ejendomsgruppen (se afsnit om Ejendomsgruppen).

Realisering - hvad gør vi

For at realisere strategiens sigte, vil vi igangsætte følgende tiltag:

Styring og prioritering på godt og bredt datagrundlag

- Beskrive et årshjul for arbejdet med anlægsbudgettet, som sikrer gennemsigthed omkring indmeldinger og prioritering af ønsker til budgettet. Endvidere medtages mere langsigtede behov og prognoser i arbejdet.

Understøtter fagopgaver og service

- Organisere strategisk porteføljestyring i én samlet strategisk procedure/enhed.
- Etablere en model for fremlæggelse af samlede langsigtede behov i budgetprocessen (tilpasses hvert år). Se årshjul ovenstående
- Organisere indhold og processer, se kvalificerer oplæg til politiske beslutninger bedst muligt.
 - a) Der arbejdes videre med faste skabeloner (business cases), hvor man kommer hele vejen rundt - økonomi, teknisk og faglig kvalitet/funktion. Desuden beskrives flere løsningsmodeller - inkl. de ulemper eller mindretalsudtalelser, der måtte være ift. de anbefalede modeller.
 - b) Der er udarbejdet en proces for indmelding og håndtering af ændrede behov. Processen testes og udvikles efter behov (den kortere bane).
- Drive en forandringsproces, som skaber tillid gennem mere åbenhed og samarbejde. Fx skal alle større ændringer - nyanlæg eller større funktionsændringer af eksisterende ejendomsmasse - drøftes i et tværgående forum (Ejendomsgruppen). Dette sker både for at sikre alle interesser og fagligheder høres og for at skabe en fællesskabskultur omkring ejendommene.

Fælles ejendomme

- Sikre kvalitet i overblikket over alle fagområdernes kort- og langsigtede behov baseret på befolkningsprognoser for distrikter og på kommuneniveau og frem for alt at etablere en model for, hvordan det bliver bragt i spil.
- Arbejde videre med at anskue udfordringerne ud fra et geografisk fokus til at supplere det faglige fokus. Det skal sikre optimal anvendelse af bygningsmassen på tværs af serviceområder.

Sunde ejendomme

- Fremlægge et samlet overblik over ejendommenes tilstand og vedligeholdelsesbehov en gang årligt.
- Fastlægge en politisk besluttet prioriteringsmodel for vedligehold og sikre, at vedligeholdelsesprioriteringer kommer på banen på lige fod med andre udfordringer/ønsker.
- Fastlægge en model for sammenhæng mellem udvikling af porteføljen (m2) og sikring af tilstanden (hvilke ejendomme sættes der på?).

Ejendomsgruppen

Som nævnt er der nedsat en tværgående ejendomsgruppe, som er et vigtigt omdrejningspunkt ifm. realisering af strategien. Gruppen er nedsat med repræsentanter for følgende funktioner:

1. Områder med mange ejendomme eller brugere mange kvadratmeter:
 - a. ældre-/socialområdet
 - b. dagtilbud
 - c. skoler
 - d. kulturområdet
2. Fysisk planlægning
3. Byggemyndighed
4. Ejendoms køb og -salg
5. Anlægsøkonomi
6. Ejendomskoordinering
7. Anlægsprojekter
8. Forsikringer, forebyggelse og sikring af ejendomme

Ejendomschefen er formand og sekretariatsunderstøttes af ETK.

Gruppen har følgende opgaver:

- A. **Drøftelse og kvalificering af en samlet oversigt over Køge Kommunes langsigtede kapacitetsbehov.**

Drøftelsen sker på basis af kapacitetsprognosen udarbejdet af Befolkningsprognosegruppen. Prognosen kvalificeres med konkrete input til løsning af udpegede behov, herunder om behovene kan dækkes ved den eksisterende bygningsmasse, og supplerer med kultur- og idrætsfaciliteter. Der sættes ligeledes fokus på evt. overskudskapacitet.
- B. **Kortlægning og løbende opdatering af data om kommunens ejendomme**

Ud over stamdata omfattes også vedligeholdsstand og anvendelsesstatus (herunder potentielle alternative anvendelsesmuligheder) mv. Opgaven er som sådan forankret i Teknik- og Miljøforvaltningen, men gruppen giver input til og drøfter løbende oversigten, fx ved ændringer i anvendelsesstatus.
- C. **Tværgående koordinering af langsigtede planer og udviklingsaktiviteter mv.**

På tværs af fagforvaltningerne og Teknik- og Miljøforvaltningen (ift. vedligehold/renovering) får gruppen til opgave at identificere og drøfte muligheder for koordinering og samarbejde ift. kommende bygge-/moderniseringsplaner, udvikling af lokalområder mv. for at opnå fælles merværdi. Det kan ske i kraft af forslag til fælles løsninger, samling af funktioner, overdragelse eller bytning af ejendomme/faciliteter mv. Der indarbejdes hensyn til forestående vedligehold/renovering-/ombygning.
- D. **Afhjælpning af løbende kapacitetsbehov**

Behov på den korte bane af midlertidig og/eller begrænset omfang tages op i gruppen og søges løst på tværs af den samlede ejendoms masse, evt. med inddragelse af lokale grupper (se nedenfor). Behov fra brugerne af ejendommene indmeldes til gruppen via de respektive fagforvaltninger. Om nødvendigt indarbejdes løsning af behovene i oversigten over Køge Kommunes langsigtede kapacitetsbehov. Det gælder også større behov, der ikke er direkte relateret til befolkningsprognosen (fx pludselig vækst i antallet af flygtninge).
- E. **Disponering af ledige lokaler/ejendomme**

Fagforvaltningerne melder løbende ledige lokaler/ejendomme ind til gruppen med henblik på beslutning jf. ovenstående eller indstilling til salg/udtagning af drift mv.

F. Nedsættelse af lokale ad hoc-grupper

Ejendomsgruppen kan efter behov tage initiativ til nedsættelse af lokale ad hoc-grupper, der kan bistå Ejendomsgruppen i løsningen af ovennævnte opgaver. Det kan fx handle om på tværs af ejendommenes brugere at identificere løsninger eller potentialer i et afgrænset lokalområde.

Der udarbejdes et arbejdsgrundlag for Ejendomsgruppen baseret på ovennævnte. Der udarbejdes program for faste opgaver, samt oversigt over mulige ad hoc sager. Endelig udarbejdes på grundlag af ovenstående/årshjul for styring og optimering af ejendomsporteføljen.

Ejendomsgruppen mødes 4-6 gange årligt med følgende dagsorden:

1. Velkommen
2. Gennemgang af den eksisterende kapacitetsoversigt (hvad har vi til rådighed?)
 - a. Status fra forvaltningerne med fokus på deres anvendelse af den eksisterende bygningsmasse og planer for den kommende tid
3. Gennemgang af pladsbehovet (hvad har vi brug for?)
 - a. Orientering om allerede løste udfordringer med pladsmangel
 - b. Drøftelse af større udfordringer med pladsmangel
 - c. Disponering af ledige/tiloversblevne lokaler og ejendomme
4. Drøftelse af indspil til udviklingsplaner i forvaltningerne lokalt eller i kommunen generelt (hvad ville være smart at tænke ind fra starten af?)
5. Indstilling om business cases for effektivisering/optimering af ejendomsanvendelse i geografiske områder til brug i budgetlægningen
6. Drøftelse af indspil til kvalificering af allerede fastlagte løsninger (er det stadigvæk den bedste løsning, eller har vi nu andre muligheder?)

Punkt 1-3 er faste og gennemgås på alle regulære møder, mens punkt 4, 5 og 6 typisk kun drøftes ad hoc på temamøder og på det møde i marts-april, der leverer indspil til anlægsplanen. Alle drøftelser skal munde i indstillinger/anbefalinger, som gives til direktionen og/eller relevante driftsenheder eller fora, der arbejder videre med dem.